

Sjæl Arkitekter Aps

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til nyt enfamiliehus på Damvadvej 40, 3670 Veksø Sjælland, matr. nr. 21c, Søsum By, Stenløse.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til et enfamiliehus med integreret garages om ansøgt. Boligarealet vil herefter være:

Enfamiliehus på 500 m² (340 m² stueetage + 160 m² 1.sal)

Boligen indeholder:

- 285 m² boligareal i stueplan og 160 m² på 1.sal
- 44,5 m² integreret garage og 10,5 m² overdækket indgangsparti

Garage- /gymdelen udføres med dobbelthøjt rum, så 92 m² herudover fremstår delvist som 2 etager.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Eksisterende enfamiliehus fjernes senest ½ år efter ibrugtagning af den nye bolig.
- At boligarealet ikke udvides så det bliver over 500 m².
- At boligen kun bebos af én familie.
- At der senest et halvt år efter ibrugtagning plantes træer mellem enfamiliehuset og skelet mod sydvest. Medmindre der kan opnås enighed om andet, skal der plantes en række træer langs hele sydvestgavlen gavlen og 10 meter længer mod Damvadsvej. Træerne bør have en højde (fra rodhals til træets top) på mindst 150-200cm og en stammeomkreds på mindst 8-10 cm ved plantningen.

Egedal Kommune tinglyser dokumentet på ejendommen fra det tidspunkt, hvor tilladelsen kan anvendes.

Du vil blive opkrævet tinglysningsafgiften. Afgiftens størrelse kan findes på Tinglysningsrettens hjemmeside: <https://domstol.dk/tinglysningsretten/>

Nedenfor kan du se baggrund og begrundelse for denne afgørelse.

Byggeriet må ikke påbegyndes, inden klagefristen er udløbet og byggetilladelse foreligger. Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om, hvordan du søger.

Den 23. juni 2025

Sagsnr.: 25/8502

Dok. nr.: 8

Mette Troelsen

Direkte tlf.: 7259 7215

E-mail:

Mette.Troelsen@egekom.dk

Egedal Rådhus

Dronning Dagmars Vej 200

3650 Ølstykke

Mail: kommune@egekom.dk

Web: www.egedalkommune.dk

Ekspeditionstid:

Mandag - Tirsdag 08.00-14.00

Onsdag Lukket

Torsdag 10.00-17.30

Fredag 10.00-12.00

Rådhuset har åbent:

Mandag - Torsdag 08.00-19.00

Fredag 08.00-14.00

Faktiske forhold

Du har den 3. april 2025 søgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus som erstatning for eksisterende enfamiliehus. Eksisterende bygninger på ejendommen nedrives i forbindelse med projektet, dog nedrives eksisterende enfamiliehus først når den nye bolig er taget i brug.

Boligen ønskes opført som 2 sammenbyggede dele, delvis i 2 etager.

Bygningen fremstår med pudsede facader i stueplan og træfacader over stueplan og placeres hvor eksisterende minkbygninger er i dag.

Det fremgår af ansøgningen at huset vil have en let og transparent base i stueplan, der skaber en flydende overgang mellem inde- og uderum. På første sal vil boligen være mere privat og eksklusiv, hvilket understreger fornemmelsen af en træhytte, der svæver mellem trækronerne.

Ejendommen

Ejendommen er en ikke landbrugsnoteret ejendom på 10707 m².

I henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registeret, er der på ejendommen noteret følgende bygninger:

Bygning nr. 1: Fritliggende enfamiliehus med et boligareal på 152 m², opført i 1968

Bygning nr. 2: tidligere minkfarm på 120 m² opført i 1966

Bygning nr. 3: tidligere minkfarm på 102 m² opført i 1969

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

Uønsket skov udpeget for værdifuldt landskab, kulturhistorie, geologisk interesse, kirkeomgivelse mv.

Særligværdifuldt landbrugsområde

Specifik geologisk bevaringsværdi: Del af Farum Naturpark

Drikkevandsinteresser, Indsatsområder, Følsomme indvindingsområder

Landskabskarakterområde: Ganløse Tunneldallandskab

Besigtigelse og orientering

Vi har ikke besigtiget ejendommen i forbindelse med sagsbehandlingen

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 16. maj 2025 til den 6. juni 2025.

Der er indkommet bemærkninger fra naboer på Damvadvej 38 og 42 til projektet i forbindelse med orienteringen.

Besvarelserne vedrører hovedsageligt:

- Bygningen bliver 1,5 meter højere i en etage mere end den eksisterende bolig, hvilket medfører tab af privatliv. Der ønskes derfor træer der fra staten hindrer indkig.
- Bekymring for larm fra varmepumpe og spørgsmål om kloak.
- Bekymring for reflekser eller andre gener fra byggematerialer.

Indsigelsen har været i partshøring hos dig fra den 6. juni 2025. Du har den 16. juni 2025 fremsendt en redegørelse, hvor du oplyser at:

- bygherre gerne vil plante træer sydvest fra huset. Placering og størrelse kan aftales på et senere tidspunkt med naboen.
- husets primære varmekilde vil være jordvarme. Der vil ikke være nogen støjende aggregater på ydersiden af huset. Derudover vil huset have et genvex system som ventilationsanlæg placeret i tagkonstruktionen, med indtag og afkast over tagfladen. Dette vil eliminere støj og undgå støjgener. Den fremtidige kloakering vil blive ført under den nye indkørsel til vej.
- det er også vigtigt for jer, at husets byggematerialer — tag, vinduer mv. — ikke medfører reflekser eller andre gener. Taget er tænkt med en lav hældning beklædt med mørke, matte aluminiumsplader med lav reflektans.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af et nyt enfamiliehus som erstatning for eksisterende enfamiliehus, ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet det ikke medfører mere boligbebyggelse, end der ellers vil være muligt på ejendommen ved tilbygning af eksisterende bolig.

Vi har herudover lagt vægt på, at boligen ligger indenfor det område, hvor der i dag er væsentlig bebyggelse i form af tidligere minkhaller, og ikke langt fra hvor boligen er i dag.

At bygningen er delt op så den fremstår som 2 længer, vurderes at tilpasse sig en vanlig længestruktur, og mindske indtrykket af den ret store bolig.

Den ene længe, der har et dobbelthøjt rum med en forholdsvis stor bygningshøjde, vurderes at fremstå som en høj længe og ikke en udnyttelig tagetage. Det vurderes derved at det samlede boligareal ikke synes at overstige 500 m².

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune, idet der ikke er så væsentlige udpegninger, der sagligt vil hindre det ansøgte byggeri.

På baggrund af udformningen, med de 2 bygningskroppe der kun er sammenbygget med en lille glasgang, sættes vilkår om at bygningen kun må benyttes til én familie.

På baggrund af at boligen ønskes, bibeholdt til den nye bolig er ibrugtaget, sættes vilkår om at eksisterende enfamiliehus fjernes senest ½ år efter ibrugtagning af den nye bolig.

På baggrund af at det vil være muligt at udvide boligarealet i eksisterende bygningskrop til over 500 m², sættes vilkår om at boligarealet ikke udvides så det bliver over 500 m²

På baggrund af indsigelserne til sagen, og dit partshøringsvar, hvor du skriver at bygherre er indstillet på at beplantningen er et vilkår for tilladelsen, har vi vurderet, at der kan stilles vilkår om at der plantes træer mellem enfamiliehuset og skelet mod sydvest.

Bilag IV og Natura 2000

Egedal Kommune vurderer, at byggearbejdet ikke vil have væsentlig indvirkning på dyre- og planteliv, herunder at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af yngle-, vokse, eller rasteområder for særligt beskyttede arter jf. habitatdirektivets bilag IV.

Det vurderes desuden, at byggearbejdet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke vil medføre påvirkning af de arter og naturtyper, som findes på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 områder. Egedal Kommune vurderer derfor, at der ikke skal laves en nærmere konsekvensvurdering af byggearbejdets virkninger på Natura 2000-områder.

Retsregler

Egedal Kommune har truffet afgørelse efter planlovens § 35.

Med få undtagelser kræver ny bebyggelse, samt ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse eller ubebyggede arealer landzonetilladelse efter § 35, stk. 1.

Hovedformålet med planlovens landzonebestemmelser er af friholde landzonen for bebyggelse, der ikke er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Planlov

Lov 388 af den 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 233 af 1. marts 2024, og senere ændringer,

Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.egedalkommune.dk tirsdag den 24. juni 2025. Der er en klagefrist på 4 uger fra denne dato.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort klagen eller besluttet, at tilladelsen kan udnyttes mens klagesagen behandles. Hvis vi modtager en klage over afgørelsen, giver vi dig straks besked.

En tilladelse efter § 35, stk. 1 bortfalder, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Sagens videre behandling

Det ansøgte kræver byggetilladelse.

Ansøgning om byggetilladelse skal ske via Byg og miljø på <https://www.bygogmiljoe.dk/>.

Byggeriet må ikke påbegyndes inden byggetilladelse foreligger.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen og vilkårene efter reglerne i Lov om planlægning § 58. Hvis du ønsker at klage, skal du klage til Planklagenævnet.

Planklagenævnet tager stilling til såvel retslige spørgsmål som kommunens skøn i sagen.

Du klager ved at oprette din klage i Klageportalen <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Hvis du klager som privatperson, er gebyret 900 kr. og 1.800 kr., hvis du klager som virksomhed eller organisation.

På Planklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk findes en vejledning i, hvilke oplysninger en klage skal indeholde samt kontaktinformation til hjælp med oprettelse af klagen.

Klager, der indsendes udenom Klageportalen, vil som udgangspunkt blive afvist. Du kan søge om at blive fritaget for at bruge Klageportalen, hvis du har en særlig grund til det. Ansøgning herom skal sendes til kommunen, som sender den videre til Planklagenævnet.

Klagefristen er inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Planklagenævnet afgør klagen, og nævnets afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes afprøvet ved domstolene, skal søgsmål være anlagt inden 6 måneder efter Planklagenævnets afgørelse.

Klagen har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt erhvervsministeren og visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Med venlig hilsen

Mette Troelsen

Med venlig hilsen

Byplan og Byggesag

Bilag: godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

Ejer: Damvadvej 40, 3670 Veksø Sjælland,

Ejerne af Damvadvej 38, 3670, Veksø Sjælland,

Ejerne af Damvadvej 42, 3670, Veksø Sjælland,

ROMU, Museer i Roskilde - Lejre – Frederikssund, museumslov@romu.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnegedal-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite, egedal@dn.dk

Byggesag, Egedal Kommune, byggesag@egekom.dk